

Bestemmingsplan Ter Aar West

Toelichting

projectnummer 126359


Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Mevrouw W. Verlaan
Postbus 1
2460 AA TER AAR

Versienummer: 3.0 – Vastgesteld

Datum: 9 september 2014

Auteur: drs.I.M. Dias

Controle: drs. ing. E. Scheer

Paraaf: 

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
1.1 Projectlocatie	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan	6
2 Plan	7
2.1 Hoofdingeling	7
2.2 Groen	7
2.3 Bebouwing	8
3 Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Structuurvisie Zuid-Holland	12
3.2.2 Provinciale verordening Ruimte	13
3.2.3 Structuurvisie Holland Rijnland	15
3.2.4 Regionale Woonvisie 2011-2020	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040	17
3.3.2 Woonvisie Nieuwkoop	17
3.3.3 Duurzaamheidsagenda 2011-2014	18
4 Verkeersaspecten	19
4.1 Verkeersaantrekkende werking	19
4.2 Ontsluiting	19
4.3 Verkeersonderzoek	20
4.4 Parkeren	21
5 Milieuaspecten	23
5.1 Bedrijven en milieuzonering	23
5.2 Bodem	24
5.3 Ecologie	25
5.4 Externe veiligheid	27
5.5 Geluid	29
5.6 Luchtkwaliteit	30
5.7 Water	31
5.7.1 Algemeen	31
5.7.2 Beleidskader	31
5.7.3 Huidige situatie	33
5.7.4 Toekomstige situatie	33
5.8 Waterbodem	36
5.9 M.e.r.-beoordeling	36
6 Archeologie en cultuurhistorie	38
7 Juridische paragraaf	40
7.1 Algemeen	40
7.2 Systematiek	40
7.2.1 Inleidende regels	40
7.2.2 Bestemmingsregels	40
7.2.3 Algemene regels	42
7.2.4 Overgangs- en slotregels	42
7.3 Beschrijving per bestemming	43
7.3.1 Artikel 3 Groen	43
7.3.2 Artikel 4 Verkeer	43
7.3.3 Artikel 5 Water	43
7.3.4 Artikel 6 Wonen	43
7.3.5 Artikel 7 Woongebied	43

7.3.6	Artikel 8 Waterstaat – Waterkering	44
7.4	Verbeelding	44
8	Uitvoerbaarheid	45
8.1	Economische uitvoerbaarheid	45
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	45

Bijlagen

- 1 Onderzoeken
 - 1.1 Verkeersonderzoek
 - 1.2 Verkennend bodemonderzoek
 - 1.3 Oriënterend ecologisch onderzoek
 - 1.4 Aanvullend onderzoek vissen en rugstreeppad
 - 1.5 Akoestisch onderzoek
 - 1.6 Préadvies Rijnland
 - 1.7 Waterbodemonderzoek
 - 1.8 Quickscan archeologie
- 2 B.r.o. 3.1.1 reacties
- 3 Zienswijzennota

1 Inleiding

Op 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 vastgesteld. De structuurvisie schetst een wenselijke toekomst tot het jaar 2040. Met de structuurvisie is besloten om nieuwe woningen zoveel mogelijk in A-kernen te realiseren ter versterking van de leefbaarheid van deze dorpen. A-kernen zijn de grotere dorpen van de gemeente, namelijk Ter Aar, Nieuwveen, Langeraar en Nieuwkoop. Deze kernen beschikken over een breed voorzieningenaanbod met winkels, sportaccommodaties, scholen, zorgvoorzieningen en openbaar vervoer.

Op de projectlocatie Ter Aar West zullen maximaal 80 woningen gerealiseerd worden. Het vigerende bestemmingsplan maakt woningbouw niet mogelijk op deze locatie, waardoor het noodzakelijk is een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.1 Projectlocatie

De projectlocatie bevindt zich aan de westkant van de woonkern Ter Aar en wordt aan de noord- en oostkant begrensd door de bestaande woningbouw van de Aalscholverlaan en de dr. Albert Schweitzerstraat. Aan de zuidkant liggen agrarische gronden en aan de westkant de Ringdijk met daarachter tevens agrarische gronden. De bestaande woning aan de Ringdijk 63 valt binnen de projectlocatie en wordt in dit bestemmingsplan meegenomen.

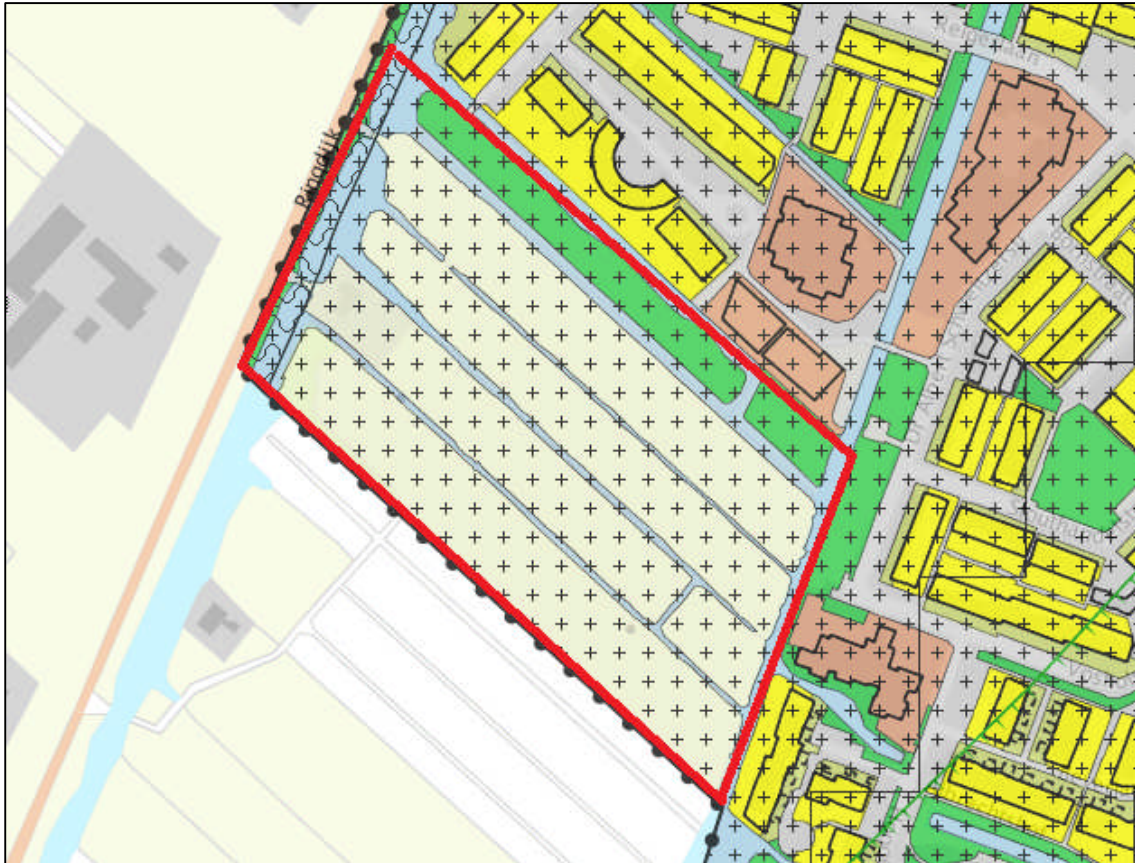
figuur 1: projectlocatie



1.2 Vigerend bestemmingsplan

De gronden van het plangebied vallen binnen het op 31 januari 2013 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland". De noordelijke strook, grenzend aan de bebouwing van de Aalscholverlaan heeft hier de bestemming Groen. De rest van de gronden heeft de bestemming Agrarisch.

figuur 2: uitsnede bestemmingsplan Ter Aar en Bovenland (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



De voorgenomen ontwikkeling van woningbouw is strijdig met de vigerende bestemmingen van de gronden.

2 Plan

Om ruimte te bieden aan de markt is voor Ter Aar West geen 'kant- en klaar' stedenbouwkundig plan gemaakt, maar is een stedenbouwkundig kader opgesteld waarbinnen een marktpartij een marktconform bouwplan kan ontwikkelen.

Het stedenbouwkundig kader bestaat uit de water- en groenstructuur, de straatprofielen en de openbare parkeerplaatsen. Hierbinnen zijn stroken gelegen die door de marktpartij worden verkaveld en ingevuld met woningen.

2.1 Hoofdindeling

In de huidige situatie zijn in het plangebied vijf sloten aanwezig. De sloot aan de noordrand blijft gehandhaafd als overgang naar het speelveld en het Aalscholverpark. De sloot aan de zuidkant (grenzend aan de tuinderskavel) wordt verbreed en verlegd om ruimte te maken voor een mogelijke natuurstrook naast het eigendom van de tuinder. De middelste drie sloten worden gedempt. Hier komt één nieuwe brede sloot voor terug. Deze sloot verdeelt het plangebied in 'noord-zuid' richting in circa 1/3 en 2/3 van de breedtemaat.

Het stratenpatroon van het plangebied bestaat uit een enkele lus. Deze lus bestaat uit twee lange 'oost-west' straten en twee verbindende 'noord-zuid' straten. De noordelijke oost-west straat loopt langs de rand van het Aalscholverpark. Vanaf deze straat is zicht op het groen van het speelveld en het Aalscholverpark. De zuidelijke oost-west straat loopt centraal door het woongebied tussen twee sloten. De verbindende straten zijn zo veel mogelijk aan de uiteinden van het plangebied gesitueerd. Het sloten- en stratenpatroon verdeelt het plangebied in een drietal stroken voor woonkavels.

figuur 3: stratenpatroon en oriëntatie woonkavels



De buurt wordt in de basis voor autoverkeer ontsloten vanaf de kruising Doctor Albert Schweitzerstraat-Stouthandelstraat. Hier is voor gekozen omdat anders de ontsluiting direct langs de entree van basisschool De Fontein loopt. Een calamiteitenontsluiting wordt gerealiseerd op de parkeerstraat van de Aalscholverlaan.

In het bestemmingsplan wordt nog één ontsluiting mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Zie hiervoor paragraaf 4.2.

2.2 Groen

In de noordoosthoek van het plangebied ligt een openbaar (trap)veld. Deze groene ruimte kan uitgroeien tot een centrale plek voor meer buurten en scholen die er aan grenzen. Hier kan een grote speelvoorziening voor meer leeftijdscategorieën komen. Mogelijk kunnen de aanwezige

slootjes worden betrokken bij het speelprogramma (waterspeelplaats, touwvlot, stapstenen e.d.).

Noordzijde (zijde Aalscholverslaan)

De bestaande groenstrook tussen de buurt en de achtertuinen van de bebouwing aan de Aalscholverslaan krijgt een invulling met extra beplanting. Er zijn extra bomen toegevoegd en er komen vakken met struikbeplanting. Deze ontnemen het zicht op de achtertuinen en voorkomen inschijning door autolampen.

figuur 4: impressie beplanting Aalscholverpark korte termijn (ca. 5 jaar)



Oostzijde (zijde Schweitzerstraat-Hoogerheijdestraat)

De groene berm van de Doctor Albert Schweitzerstraat wordt doorgezet bij de entree van het plangebied. Ter plaatse van basisschool de Fontein grenzen woonkavels aan de rand van het plangebied. Bij de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Hoogerheijdestraat is juist een buffer gemaakt in de vorm van een brede waterpartij met daarin een langgerekt natuureiland. Dit natuureiland krijgt natuurlijke rietoevers en opgaande beplanting zoals wilgen en elzen.

Zuidzijde (zijde tuinderskavel)

Het beeld van de zuidrand wordt nu gedomineerd door het gaaslinnen hek rond de tuinderskavel. Vanuit de marktpartijen is uitzicht hierop als mogelijk problematisch bestempeld. Binnen het ontwerp is het mogelijk om een vier meter brede natuurzone met rietoever en opgaande beplanting aan te leggen. Deze zone wordt buiten de eigendomsgrens van de tuinder gesitueerd. De natuurstrook wordt extensief beheerd waarbij de beplanting eens in de zoveel jaar wordt teruggezet waarna deze zich weer spontaan mag ontwikkelen.

Westzijde (zijde Ringdijk)

Langs de Ringdijk wordt een grote, landelijke kavel uitgegeven ten zuiden van de bestaande woning aan de Ringdijk 63. Deze kavel wordt ontsloten via het plangebied.

2.3 Bebouwing

Om een plan in de huidige tijd te kunnen realiseren, dient het zeer goed aan te sluiten bij de wensen van de woonconsument. Om hier op in te kunnen spelen, nu en in de komende jaren, moet het plan flexibiliteit kennen. Afhankelijk van de interesse van de consument moet er geschakeld kunnen worden tussen diverse woningtypes zoals rijwoningen, 2¹ kap woningen,

vrijstaande woningen en vrije kavels. En binnen de typologieën kan verder gedifferentieerd worden op prijsklassen.

Het maximum aantal woningen in Ter Aar West bedraagt 80, exclusief de bestaande woning. Het plan kent geen vaststaand programma. Het programma is deels afhankelijk van een sluitende parkeerbalans. Op basis van het stedenbouwkundig kader is een aantal kansen voor de verdeling van bebouwingstypologieën te benoemen:

Ringdijk: vrije kavels

Passend in het landelijk karakter van de Ringdijk wordt voorgesteld hier één grote kavel en vier kleine kavels uit te geven. Deze kavels zijn aan weerszijden van de bestaande kavel Ringdijk 63, gesitueerd. Nb. voor de zuidelijke kavel geldt dat in tegenstelling tot het stedenbouwkundig plan, de ontsluiting niet op de ringdijk, maar op het plangebied plaatsvindt.

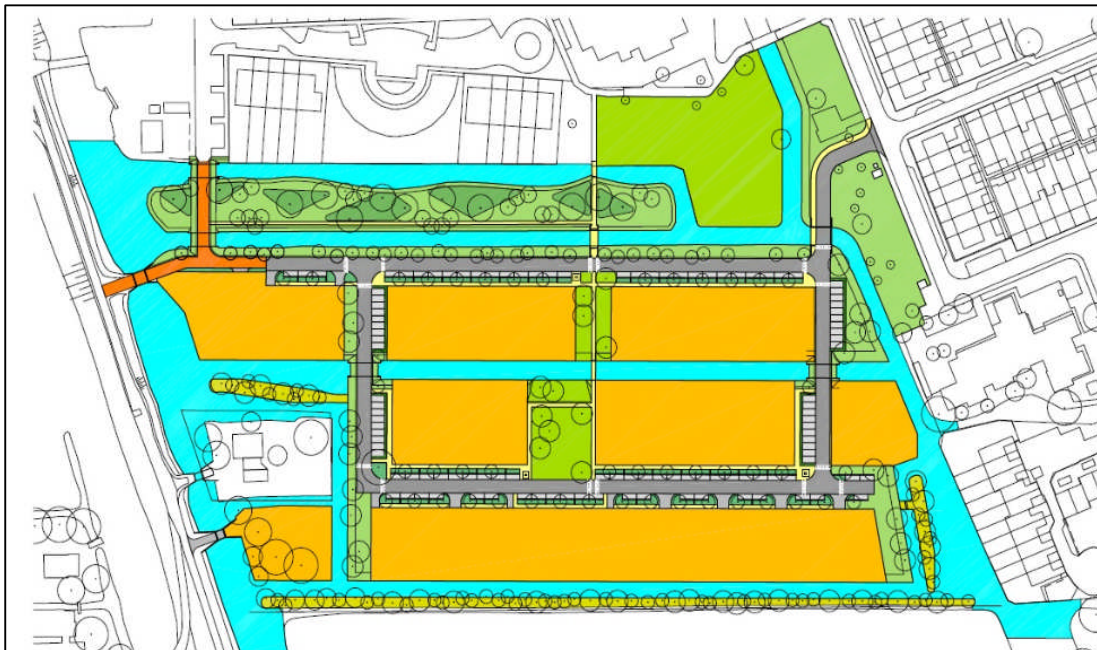
Randen: mix vrijstaande-, 2¹-kap-, en rijwoningen

De randen van de buurt lenen zich het beste voor de beperkte markt van woningen in het duurdere segment. Deze plekken zullen de uiterst kritische consumenten van deze prijs categorie waarschijnlijk het meest aanspreken.

Middengebied: vooral rijwoningen

De verwachting is dat in Ter Aar West vooral rijwoningen in diverse prijsklassen zullen worden gerealiseerd. Om hiervoor genoemde redenen zal het beperkte segment duurdere woningen vooral aan de randen worden gesitueerd. Logischerwijs krijgt het middengebied dan een invulling die grotendeels uit rijwoningen bestaat.

figuur 5: stedenbouwkundig kader (bron: HOSPER)



3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in de AMvB Ruimte, die met de structuurvisie in procedure is gebracht.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijke en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een planMER opgesteld, dat voor de principiële beleidskeuzes de milieu-informatie verschaft. Op basis daarvan kan de Rijksoverheid een weloverwogen besluit nemen. Ook wordt eenieder op basis van het planMER geïnformeerd over de gevolgen van het voorgestelde beleid. Tevens is elke principiële beleidskeuze getoetst op de mogelijkheid van significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. De exacte gevolgen van het loslaten van ruimtelijke regels kunnen niet van tevoren worden ingevuld, omdat deze afhankelijk zijn van de manier waarop decentrale overheden zelf invulling geven aan het beleid. Daarom zijn in het planMER de effecten binnen een bepaalde bandbreedte in beeld gebracht. De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (de zoals hierboven beschreven AMvB Ruimte).

Conclusie

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Toch kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie.

3.1.2 **Ladder van duurzame verstedelijking**

In de structuurvisie is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd, die per 1 oktober 2012 als procesvereiste is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bevat drie treden die doorlopen te dienen te worden in een ruimtelijke procedure.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt".

Er zijn afspraken gemaakt met de provincie over het totale woningbouwprogramma in de gemeente Nieuwkoop. Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd in de Regionale Woonvisie Holland Rijnland (zie ook paragraaf 3.2.4). Ter Aar West maakt hier onderdeel van uit en is gebaseerd op de regionale en lokale behoefte naar woningbouw.

Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland ervoor gekozen de Ladder op te nemen in de provinciale verordening Ruimte. In paragraaf 3.2.2 wordt hier op teruggekomen en wordt de Ladder verder uitgewerkt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft een integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening in Zuid-Holland opgesteld. In deze Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De provinciale Structuurvisie is op 2 juli 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 29 februari 2012 de Actualisering 2011 en op 30 januari 2013 de actualisatie 2012 van de Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland vastgesteld. De hoofdlijn, hoofdopgaven en provinciale belangen van het ruimtelijke beleid zijn in de actualisaties ongewijzigd gebleven.

Hoofdlijnen van de structuurvisie

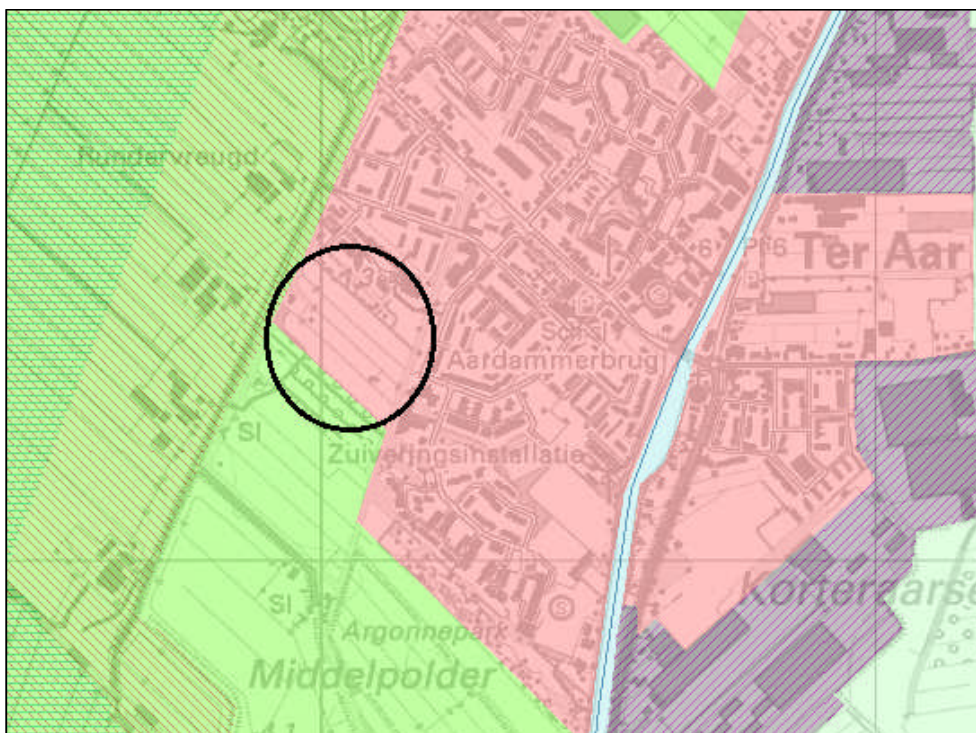
Zuid-Holland is een dichtbevolkte provincie, met 3,5 miljoen mensen en veel economische bedrijvigheid. De beschikbare ruimte wordt intensief benut voor wonen, werken en ontspanning. Ook is ruimte nodig voor verkeer, voor dijken die beschermen tegen overstromingen, landbouw, natuur en water. Niet alles kan overal en daarom zijn er keuzes nodig. In de Provinciale Structuurvisie Visie op Zuid-Holland staan de keuzes van de provincie over het gebruik van de beschikbare ruimte.

De provincie maakt deze keuzes door kaartbeelden te ordenen, vraagstukken te agenderen, programma's te ontwikkelen, en onderzoek uit te voeren. De provincie stuurt op hoofdlijnen, volgens "Lokaal wat kan, provinciaal wat moet". De provincie beoogt met Visie op Zuid-Holland de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland te versterken.

De structuurvisiekaart bestaat uit twee delen: een functiekaart en een kwaliteitskaart. De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. In de kwaliteitskaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten verbeeld op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld.

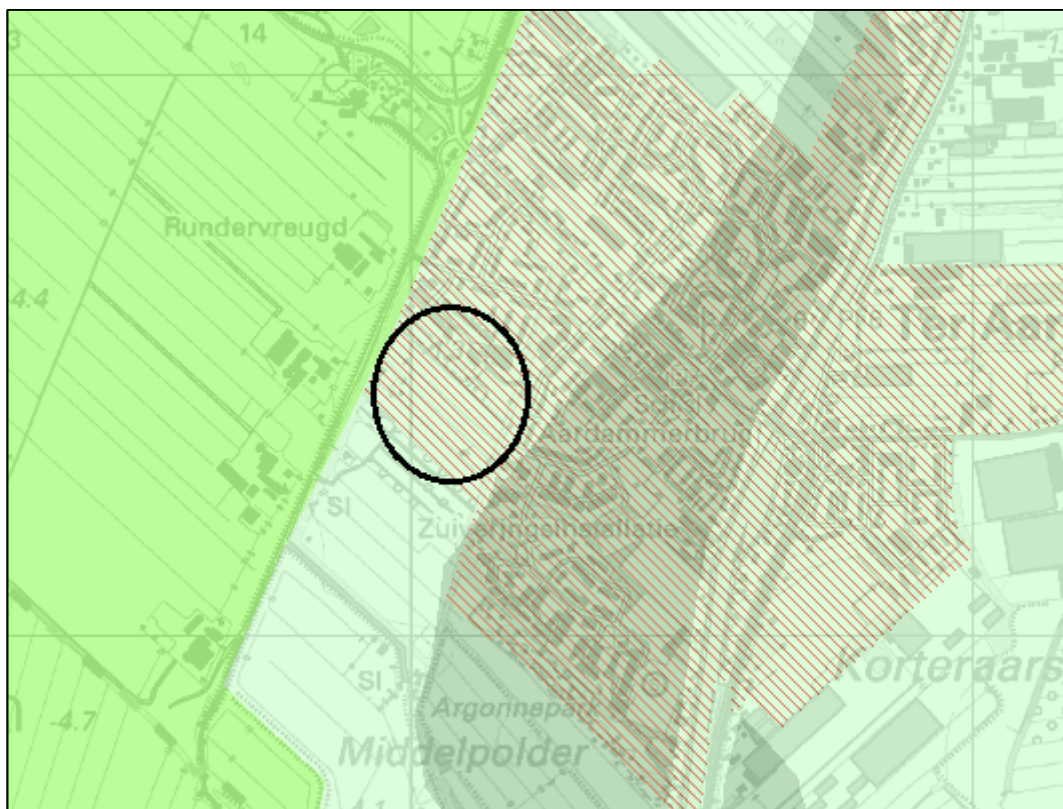
Op de functiekaart is het plangebied aangegeven als bestaand bebouwd gebied; het is gelegen binnen de zogenaamde rode contour.

figuur 6: uitsnede functiekaart Structuurvisie



Op de kwaliteitskaart is de locatie aangemerkt als 'kwaliteit in de stads- en dorpsrand'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied.

figuur 7: uitsnede kwaliteitskaart Structuurvisie



Conclusie

Het woningbouwplan dat op voorliggende locatie met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, past binnen de provinciale structuurvisie. Het plangebied valt binnen de bebouwingscontour en past binnen de kenmerken van 'kwaliteit in de stads- en dorpsrand'.

3.2.2 Provinciale verordening Ruimte

De verordening Ruimte legt de beleidswensen vanuit de structuurvisie vast in regels. Eén van de belangrijke regels is de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder van duurzame verstedelijking opgenomen. De provincie heeft er voor gekozen om de ladder ook in de verordening op te nemen, omdat toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking ook van provinciaal belang is. De ladder heeft betrekking op alle stedelijke ontwikkelingen: woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

De ladder bestaat uit drie stappen. De stappen bestaan uit behoefte, bestaand stedelijk gebied en bereikbaarheid.

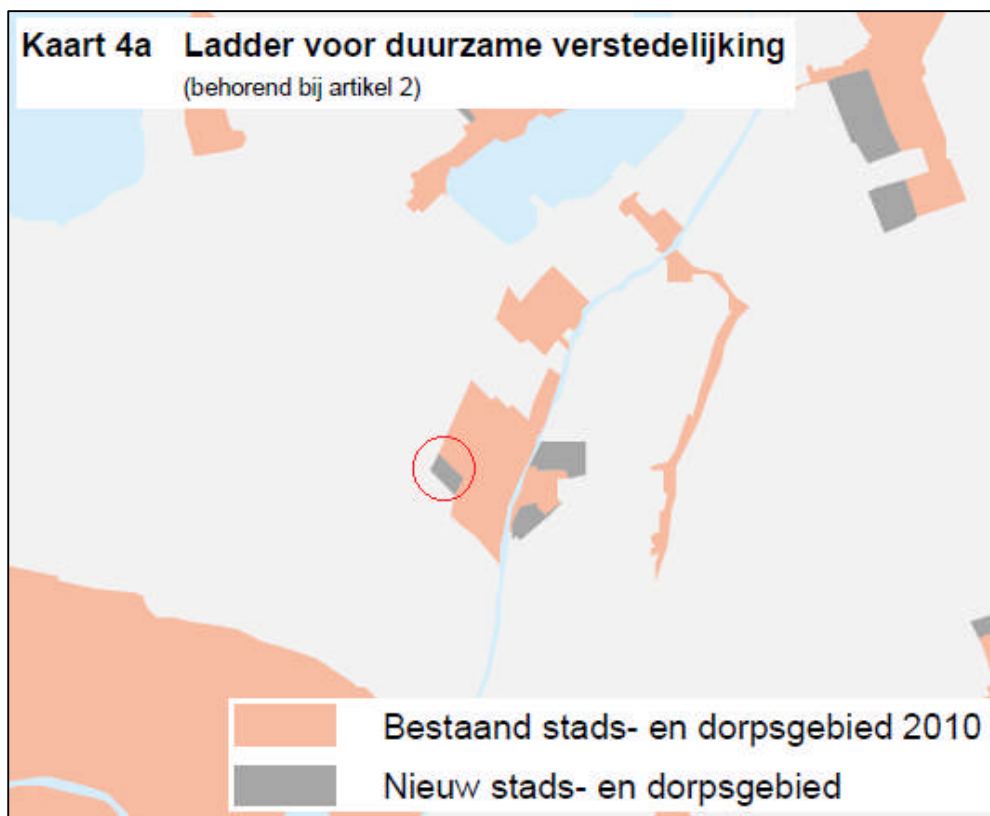
Bij de eerste stap moet gekeken worden of behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, kantoren, bedrijven, detailhandel of voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma. Als (nog) geen regionaal programma is vastgesteld, kan uit een positief advies van de regio blijken dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Als de behoefte

voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010, zoals aangegeven op kaart 4a van de Verordening Ruimte (zie figuur 8). Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. In eerste instantie is dat binnen de bebouwingscontour. Het gaat om locaties die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Overschrijding van de bebouwingscontour is alleen mogelijk via wijziging of ontheffing van deze verordening.

Relatie met plan

Er zijn afspraken gemaakt met de provincie over het totale woningbouwprogramma in de gemeente Nieuwkoop. Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd in de Regionale Woonvisie Holland Rijnland (zie ook paragraaf 3.2.4). Ter Aar West maakt hier onderdeel van uit en is gebaseerd op de regionale en lokale behoefte naar woningbouw. Daarnaast wordt het plan gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk en dorpsgebied zoals is aangegeven op kaart 4a van de Verordening: de woningbouwlocatie staat hier aangegeven als nieuw stads- en dorpsgebied, zie hiervoor figuur 8. (Nb. met 'nieuw' wordt hier bedoeld: aangewezen stads- en dorpsgebied na 2010.) Het voorliggende woningbouwplan voldoet dus aan de uitgangspunten van de ladder.

figuur 8: uitsnede Verordening Ruimte kaart 4a (na aanpassingen 2013)



Aangrenzend Veen(weide) gebied

Het veenweidelandschap in Zuid-Holland is uniek en van internationale betekenis. Kenmerkend voor het veenweidegebied is het open karakter, de grote dichtheid aan sloten en de vaak langgerekte en smalle kavels. De verhouding land-water is niet alleen erg bepalend voor het beeld van het landschap, maar laat ook zien dat water in deze gebieden onmisbaar is voor de instandhouding van het veen.

De provincie wil deze unieke veenweideverkevelingspatronen in stand houden. Dit betekent dat in de gebieden waar de lengtesloten beeldbepalend zijn en in de gebieden met een blokverke-

veling de demping van sloten alleen mogelijk is bij ontwikkelingen van groot maatschappelijk belang. Daarbij kan worden gedacht aan de aanleg van een weg, kavelruil, waterhuishoudkundige maatregelen door waterschappen, natuurherstelmaatregelen of aanpassingen noodzakelijk in het kader van een milieu-investering of andere situaties waarbij over het algemeen meer dan één grondeigenaar is betrokken. In die gevallen kan het zijn dat het dempen van sloten aan de orde is mits het niet leidt tot onevenredig aantasten van het verkavelingspatroon ter plaatse.

Relatie met plan

Het plangebied maakt zelf geen deel uit van het veengebied, maar grenst hier wel aan. Het aangrenzende veengebied blijft zijn karakteristieke verkavelingspatroon behouden. Het nieuwbouwplan zorgt zelf ook voor een verkavelingsstructuur die aansluit bij dit kenmerkende landschap.

figuur 9: uitsnede Verordening Ruimte kaart 13



3.2.3 Structuurvisie Holland Rijnland

Op 24 juni 2009 is de Regionale Structuurvisie 2020 (RSV) door Holland Rijnland vastgesteld. De RSV verankert de intergemeentelijke afspraken in een ruimtelijke vertaling naar 2020 met een doorkijk naar 2030. In april 2010 hebben de Gemeenten Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Rijnwoude zich aangesloten bij Holland Rijnland. De RSV is hierop aangepast. De eerste partiële herziening is op 28 maart 2012 vastgesteld.

De deelnemende gemeenten werken samen aan ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn. Een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio is daarbij het streven.

In de RSV is een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren: Bollenstreek, kustzone, stedelijk gebied en Veenweide en Plassen. Binnen de Regionale structuurvisie wordt de ruimtelijke positie van de regio bepaald en gekeken hoe dit zich verhoudt tot haar (Randstedelijke) omgeving.

Hiervoor worden zeven kerndoelen nagestreefd: Holland Rijnland is een top-woonregio, Leiden vervult een regionale centrumfunctie, concentratie stedelijke ontwikkeling, "Groenblauwe kwaliteit" staat centraal, Het Groene Hart, De Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open, twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport, verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Conclusie

Voorliggend plan past binnen de kerndoelen van Holland Rijnland. Er wordt een bijdrage geleverd aan het creëren van een top-woonregio, waarbij de stedelijke ontwikkeling geconcentreerd wordt uitgevoerd, tegen de bestaande bebouwing aan.

3.2.4 Regionale Woonvisie 2011-2020

De Woonvisie geeft aan hoe vraag en aanbod van het woningbestand in Zuid-Holland zich de komende jaren ontwikkelen en hoe de provincie daarover afspraken wil maken met de regio's en gemeenten. Provincies zijn eindverantwoordelijk voor de programmering van de woningbouw. De woonvisie is verankerd in de vastgestelde actualisering van de Provinciale Structuurvisie en verordening.

De provincie heeft een vijftal ambities geformuleerd:

- Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
- Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Deze beleidsnota heeft voor de woningbouwopgave via de verordening invloed op het bestemmingsplan. Voor heel Zuid-Holland wil de provincie komen tot de bouw van meer woningen voor alleenstaanden en eenouderhuishoudens, aangezien 90% van de groei uit dit type woningen bestaat.

In het Groene Hart, Goeree-Overflakkee en de Hoeksche Waard daalt de bevolking. Volgens de meest recente prognoses is er de komende 10 jaar slechts behoefte aan 8.600 woningen in deze regio's in tegenstelling tot de geplande 20.000.

Recent hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de provinciale woonvisie vastgesteld. De woonvisie is doorvertaald in een verordening waaruit de verplichting voortvloeit voor het hebben van een actuele regionale woonvisie. Deze actuele woonvisie vormt één van de provinciale toetsingscriteria bij het beoordelen van de gemeentelijke bestemmingsplannen. Als een bestemmingsplan niet past binnen de regionale woonvisie, verkrijgt het niet de instemming van de provincie. De provincie kijkt daarbij naar aantallen, percentage woningbouw, woonmilieus en de toepassing van de SER ladder.

De regio Holland Rijnland beschikt niet over een actuele woonvisie. Deze visie zal dus nog moeten worden opgesteld. Tot die tijd zal de gemeente zeer zorgvuldig omgaan met het toestaan van woningbouw.

Met de structuurvisie Nieuwkoop 2040 is besloten dat de Noordse Buurt getransformeerd wordt tot natuurgebied. Ter bekostiging van deze transformatie worden er in de gemeente 430 woningen meer gebouwd dan voor de eigen woningbehoefte noodzakelijk is. Om deze reden mogen deze woningen buiten de regionale afstemming gehouden worden. Buurgemeenten zijn in het kader van het vooroverleg in de gelegenheid gesteld om te reageren op het bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040

De structuurvisie kenschetst een gemeente, bestaande uit dertien kernen met pit. De basis van het woningbouwbeleid is het streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling van rond de 27.000 inwoners. De kernen huisvesten gemeenschappen met een eigen identiteit. Er is onderscheid tussen deelgebieden en grotere en kleinere kernen met hun eigen voorzieningenniveau. Het noordwesten is dynamisch, zodat daar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Maar iedere kern moet wel een zodanige bevolkingssamenstelling hebben, dat het voorzieningenniveau, dat bij die kern hoort, in stand kan blijven. Daarmee wordt ook de leefbaarheid in stand gehouden. Gekoppeld aan de karakteristiek van de kernen zal de groei voornamelijk bij de grotere kernen plaatsvinden, waar nog de meeste ruimte binnen de contouren resteert.

De structuurvisie geeft de volgende speerpunten voor de woningbouw:

- bouwen voor de eigen behoefte, gericht op starters en ouderen met het oog op een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- realiseren van woningbouw aan de kernen;
- gebruikmaken van verevening voor ontwikkeling elders.

De komende 8-10 jaar zal ingezet worden op een productie van ongeveer 100 woningen in met name de vier A-kernen. Het realiseren van deze woningen aan de A-kernen is nodig om deze dorpskernen levendig en vitaal te houden. Met vitale dorpen worden dorpen bedoeld die voldoende draagvlak hebben op het gebied van voorzieningen zoals scholen, winkels en zorg. In de kleinere kernen vindt ook uitbreiding plaats, maar in kleinere aantallen. Herstructurering door middel van gerichte ingrepen (zoals in het project Ter Aar Vernieuwd Verbonden) kan de doorstroming in de kernen op gang brengen.

Voorliggend plan maakt onderdeel uit van één van de sleutelprojecten. De Nieuwkoopse sleutelprojecten zijn:

1. Transformatie Noordse Buurt;
2. Ontwikkeling duurzaam glastuinbouwgebied Nieuw Amstel Oost;
3. Bouwen van 430 extra woningen.

Conclusie

Het voorliggende plan behelst de ontwikkeling van woningbouw in een A-kern en maakt onderdeel uit van één van de sleutelprojecten. Hiermee wordt één van de speerpunten van de structuurvisie ten uitvoer gebracht.

3.3.2 Woonvisie Nieuwkoop

In 2010 is voor Nieuwkoop een Woonvisie opgesteld (vastgesteld 3 maart 2011). Deze gaat uit van de kracht van de gemeente als groen-blaauwe oase in de Randstad met in de omgeving een dynamische Randstad en voldoende werkgelegenheid. De woonvisie kent het motto: "Behoud de kracht, versterk waar mogelijk en anticipeer op ontwikkelingen." Deze drie onderdelen van het motto moeten samenhangend ontwikkeld worden. De gemeente kent hierin 13 kernen met ieder een eigen identiteit. Voor wat betreft de voorgestelde groei van het aantal woningen in Nieuwkoop zet de gemeente niet alleen in op aanwas voor de eigen bevolking, maar ook nadrukkelijk op woningen voor starters en ouderen. Het toevoegen van woningen wordt in de woonvisie voornamelijk toegedeeld aan de A-kernen, waarvan Ter Aar er één is.

De woonvisie geeft aan welke soorten woningen gewenst zijn in de gemeente. In wezen gaat het hierbij om een heel divers aanbod. Met name betaalbare woningen, woningen voor starters en gericht op ouderen zijn gewenst. Daarnaast is in het kader van differentiatie ook behoefte aan duurdere woningen.

De woonvisie bevat aanwijzingen over de hoeveelheden woningen die in de verschillende segmenten gebouwd moeten worden. Deze aanwijzingen mogen geen knellend keurslijf worden voor de ontwikkeling, maar dienen wel als handvat. Zeker in de huidige periode waarin sprake is van crisis in de woningbouw is flexibiliteit van groot belang zodat gebouwd wordt voor de doelgroepen die de woningen ook kunnen betalen (zie 2.3).

Conclusie

In voorliggend plan wordt een maximale flexibiliteit geboden in woningdifferentiatie om zoveel mogelijk in te kunnen spelen op de vraag uit de markt. Het plan past uitstekend binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

3.3.3 Duurzaamheidsagenda 2011-2014

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing. Deze Duurzaamheidsagenda is vastgesteld op 24 mei 2012.

In de duurzaamheidsagenda geeft de gemeente aan welke maatregelen zij neemt op het gebied van duurzaamheid en welke resultaten zij behaalt. Voor de periode 2012-2014 kiest Nieuwkoop voor een realistische agenda met de volgende kernpunten:

- Kijken naar wat wel kan in plaats van kijken naar wat we idealiter allemaal zouden willen doen. Niet alles kan en zeker niet alles tegelijk.
- Kansen benutten met name in de vorm van no-regret maatregelen.
- De agenda toespitsen op wat we als gemeente zelf kunnen doen en vanuit die inzet burgers en bedrijven te bewegen ook maatregelen te nemen om duurzaamheid te bevorderen. Samen aan de slag, ook als het gaat om duurzaamheid.

Ter Aar West komt in de duurzaamheidsagenda niet expliciet voor, maar duurzaam onderhoud en beheer behoort wel tot één van de doelen. Bij alle nieuwbouwprojecten wordt ingezet op zo veel mogelijk duurzame ontwikkeling en duurzaam bouwen en landschappelijke inpassing van de randen van de bebouwing.

3.3.4 Verordening geurhinder en veehouderij

Op 12 december 2013 heeft de gemeenteraad de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld.

In de structuurvisie Nieuwkoop 2040 staat de ontwikkelingsrichting die de gemeente voor haar ruimtelijk beleid voor ogen heeft. Met deze ontwikkelingsrichting willen we onze karakteristieke identiteit behouden. Als Groene Hartgemeente is een groot gedeelte van het grondgebied agrarisch productielandschap. De gemeenteraad vindt dat de agrarische sector zich in dit gebied moet kunnen blijven ontwikkelen. Anderzijds wil de gemeente haar woonkernen vitaal houden en ontwikkelingsruimte bieden. Hierdoor is het mogelijk dat aan de randen van de kernen knelpunten ontstaan tussen (uitbreiding van) agrarische activiteiten en ruimtelijke (woningbouw)ontwikkelingen.

De Wet geurhinder en veehouderij biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende normen voor haar grondgebied vast te stellen. Van deze mogelijkheid heeft de gemeente gebruik gemaakt. De keuze en motivatie voor de afwijkende normering zijn vastgelegd in de 'Geurbiedsvisie Nieuwkoop'. Door de afwijkende normen te hanteren, ondersteunt de geurbiedsvisie de structuurvisie. Op deze manier kan de gemeente vitale woonkernen realiseren, recreatieve functies in het buitengebied ontwikkelen en de weidegebonden agrarische sector versterken aanvullen.

4 Verkeersaspecten

4.1 Verkeersaantrekkende werking

Met behulp van de C.R.O.W. kengetallen uit de brochure “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317” wordt de verkeersaantrekkende werking bepaald. De volgende uitgangspunten zijn hiervoor gehanteerd. De locatie is te kenmerken als ‘rest bebouwde kom’ in een matig stedelijke omgeving. Er worden in totaal maximaal 80 woningen gerealiseerd. Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking wordt per woningtype een kengetal aangehouden, waarbij deze bij vrijstaande koopwoningen het grootst is. Op dit moment is de definitieve differentiatie nog niet bekend, waardoor er bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking uitgegaan is van een gemiddelde. Hierbij is het gemiddelde genomen van het kencijfer van vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijwoningen. Deze hebben in een matig stedelijke omgeving een verkeersgeneratie van gemiddeld 7,7 vervoersbewegingen per etmaal.

tabel 1: verkeersgeneratie (bron: C.R.O.W. publicatie 317)

Type woning	Verkeersgeneratie	Aantal woningen	Totaal
Vrijstaand/ 2-1 kap/ rijwoning	8 per etmaal	80	640 mvt/etmaal

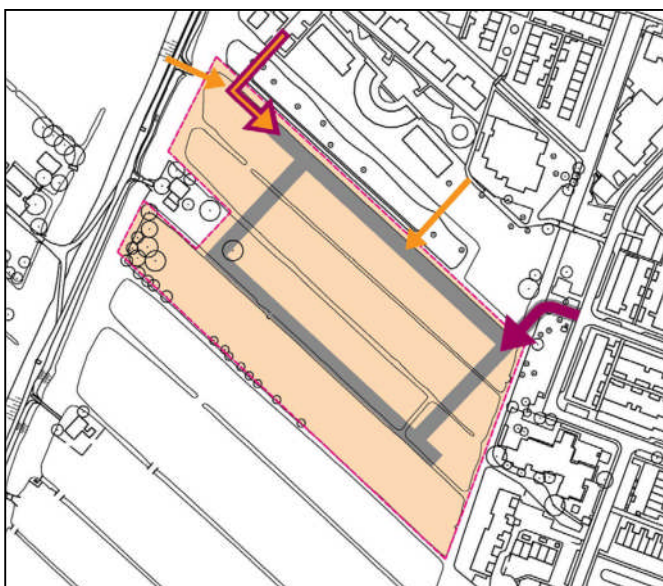
In totaal zijn er 640 vervoersbewegingen per etmaal te verwachten. Om te bepalen of dit aantal acceptabel is en niet zorgt voor een ontwrichting van de wegenstructuur, is een verkeersonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn in paragraaf 4.3 beschreven.

4.2 Ontsluiting

De hoofdontsluiting van de woningen vindt plaats via de oostkant waarbij aangesloten wordt op de dr. Albert Schweitzerstraat. In de wijk zelf wordt een ringstructuur gecreëerd die langs alle te realiseren woningen loopt. Het voetpad vanaf het Meester Jonkerpad naar het Aalscholverpark wordt verlengd naar het plangebied. Daarnaast wordt er een voet- en fietsbrug naar de Ringdijk aangelegd. Een calamiteitenontsluiting van de buurt wordt gecreëerd op de parkeerstraat van de Aalscholverlaan. Deze toegangsweg wordt met een uitneembare paal afgesloten. In noodgevallen kunnen de hulpdiensten op deze wijze beschikken over een tweede toegang tot Ter Aar West zodat elke woning vanaf twee zijden benaderbaar is.

In het bestemmingsplan is tevens een ontsluiting mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Zie hiervoor de volgende paragraaf.

figuur 10: ontsluiting



De inrichting van de straten binnen het plangebied wordt afgestemd op het snelheidsregime van 30 km/uur.

4.3 Verkeersonderzoek

De gemeente heeft een verkeersonderzoek uitgevoerd waarin gekeken is naar de effecten van de woonwijk Ter Aar West op het bestaande wegennet in Ter Aar. De volgende twee onderzoeksvragen zijn gesteld:

1. Leidt de extra toename van verkeersbewegingen tot verkeersonveilige situaties?
2. Kan het wegennet van Ter Aar de extra verkeersbewegingen aan? Oftewel gaat het niet ten koste van de doorstroming.

Het verkeersonderzoek is als bijlage 1.1 terug te vinden. Voor het onderzoek zijn verkeerstellingen verricht. Deze tellingen bevestigde de eerder door de gemeente getrokken conclusie (theoretisch verkeersmodel Goudappel Goffeng) dat met de realisatie van Ter Aar West de verkeersintensiteit onder de aanvaardbare norm van 5000-6000 motorvoertuigen per etmaal blijft en ook de doorstroming op het wegennet in Ter Aar goed is en blijft. Alleen op de Aardamseweg dreigt nu al de norm te worden overschreden.

Omdat de tellingen zoals genoemd aan het begin van deze paragraaf veel reacties en vragen bij de omwonenden opriepen, zijn begin september 2014 (na aanvang van de scholen) opnieuw tellingen uitgevoerd op dezelfde locaties. De resultaten van deze tellingen zijn als addendum toegevoegd aan het verkeersonderzoek in bijlage 1.1. De nieuwe tellingen bevestigen de eerder uitgevoerde tellingen.

De conclusie van het verkeersonderzoek is niet onderschreven door de omwonenden welke verenigd zijn in een klankbordgroep verkeer. Deze stelt dat de conclusie niet overeenkomt met hun praktijkervaringen. Daarnaast stellen zij dat de gehanteerde CROW landelijk niet meer als norm wordt gehanteerd en nu zaken als breedte en inrichting van de weg meer bepalend zijn. Dit is juist maar de gemeente hanteert deze norm nog steeds als toetsingskader bij nieuwe ontwikkelingen, conform het beleid zoals geformuleerd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan).

Op 28 november 2013 heeft de gemeenteraad besloten dat er een integraal verkeersveiligheidsplan moet worden opgesteld in samenspraak met de klankbordgroep verkeer.

De afgelopen maanden heeft de klankbordgroep verkeer met advies van het bureau Movares een verkeersveiligheidsplan opgesteld voor het gebied Ter Aar Zuidwest (ten zuiden van de Aardamseweg en ten westen van de Westkanaalweg). In dit plan is de huidige situatie in beeld gebracht: het gebied, verkeersgedrag, de bestaande netwerken voor fiets en auto, verkeersmetingen, ongevallen en parkeren. Daarna zijn de huidige knelpunten in Ter Aar Zuidwest beschreven. Om een integraal plan op te kunnen stellen, zijn vervolgens alle ontwikkelingen van 2014 – 2024 beschreven. Er is een analyse van het probleem gegeven en mogelijke oplossingen zijn geformuleerd.

In het bestemmingsplan Ter Aar West zijn, op basis van het overleg met de klankbordgroep, de volgende (auto)ontsluitingen opgenomen:

- a. De ontsluiting naar de Doctor Albert Schweitzerstraat/Stouthandelstraat. Deze ontsluiting was ook al opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en blijft behouden. Zolang de scholen er staan, acht de gemeente deze ontsluiting het best omdat deze ontsluiting niet direct langs de entree van de basisschool De Fontein loopt.
- b. De ontsluiting naar de Vosholstraat. Door de klankbordgroep is aangegeven dat extra verkeer in de Doctor Albert Schweitzerstraat onwenselijk is. Een directe ontsluiting op de Vosholstraat heeft de voorkeur. In de huidige situatie is deze ontsluiting nog niet

wenselijk omdat deze direct langs de entree van basisschool De Fontein loopt. Als deze school in de toekomst verplaatst wordt naar de brede school, is het wenselijk om de ontsluiting alsnog op de Vosholstraat aan te sluiten in plaats van op de Doctor Albert Schweizerstraat/Stouthandelstraat. Om deze reden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een autoverbinding tussen Ter Aar West en de Vosholstraat mogelijk te maken als de school verplaatst is. Is dat het geval, dan wordt de ontsluiting naar de Vosholstraat gerealiseerd en komt de ontsluiting naar de Doctor Albert Schweitzerstraat / Stouthandelstraat te vervallen. Deze ontsluiting zal ook fysiek worden verwijderd. Bovenstaande wijzigingsbevoegdheid is dus opgenomen naar aanleiding van het verkeersveiligheidsplan.

- c. De ontsluiting naar de Aalscholverlaan. Planologisch wordt deze ontsluiting mogelijk gemaakt, maar in praktijk zal deze toegangsweg tot Ter Aar West met een uitneembare paal worden afgesloten. In noodgevallen kunnen de hulpdiensten op deze wijze beschikken over een tweede toegang tot Ter Aar West, zodat elke woning vanaf twee zijden benaderbaar is.

Tenslotte wordt het mogelijk gemaakt om vanuit Ter Aar West een voet- en fietsbrug naar de Ringdijk aan te leggen.

Conclusie:

Hoewel de tellingen aangeven dat met de realisatie van Ter Aar West de verkeersintensiteiten op de wegen in Ter Aar Zuidwest onder de aanvaardbare norm van 5000-6000 motorvoertuigen per etmaal blijft en de doorstroming goed blijft (met uitzondering van de Aardamseweg), wordt de verkeerssituatie als onveilig ervaren door de bewoners. Het verkeersveiligheidsplan biedt oplossingen om dit gevoel van verkeersonveiligheid te verminderen. Een aantal oplossingsmaatregelen zal worden uitgevoerd maar deze maatregelen liggen buiten het plangebied van Ter Aar West.

De wijzigingsbevoegdheid onder b) wordt opgenomen om flexibiliteit toe te voegen aan dit bestemmingsplan. Op deze manier wordt rekening gehouden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

4.4 Parkeren

In het plan wordt het parkeren voor een groot deel opgelost op eigen terrein. Dit zal bij de twee-onder-één-kapwoningen gebeuren en bij de vrijstaande woningen. Voor de rijwoningen en patio-woningen worden openbare parkeervakken gerealiseerd, voor zowel de bewoners als bezoekers. Afhankelijk van het totaal aantal woningen en de definitieve woningdifferentiatie zal aangesloten worden bij de gemeentelijke parkeernorm/C.R.O.W. norm voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. In de regels worden de parkeernormen van de gemeente als bijlage toegevoegd.

tabel 2: parkeernormen

Parkeernormen gemeente Nieuwkoop	
Woningtype	Parkeernorm per woning
Groot: > 450 m ³	2.1
Middel: 350 – 450 m ³	1.85

Op basis van de gemeentelijke parkeernorm zullen er minimaal 148 (80 woningen x 1.85 parkeerplaats) parkeerplaatsen gerealiseerd worden, zowel op eigen terrein als openbaar. De openbare parkeerplaatsen zijn gelegen aan de straten zodat zoveel mogelijk 'bij de voordeur' geparkeerd kan worden. Voor de inrichting van het parkeren in de buurt worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Aan de lange 'oost-west' straten komen langsparkeervakken.
- Aan de straat langs de noordrand komen alleen parkeervakken aan de zijde van de woningen.
- Aan de korte 'noord-zuid' straten komen haakse parkeervakken.

- De haakse parkeervakken zijn altijd slechts aan één zijde van de rijbaan gesitueerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is dusdanig flexibel opgesteld dat het mogelijk is om parkeervoorzieningen te realiseren binnen de bestemmingen Verkeer-Verblijfsgebied en Woongebied. Hiermee wordt voldoende ruimte geboden om het benodigde aantal parkeerplaatsen, dat afhankelijk is van het definitieve woningbouwprogramma, te realiseren.

5 Milieuaspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): *Bedrijven en milieuzonering* (het zogenoemde groene boekje) van de VNG. Hierin zijn de bedrijfsmatige activiteiten ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een zogenaamde richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning.

Relatie met plangebied

Met behulp van het bedrijfsinformatiesysteem van de Omgevingsdienst West-Holland is geïnventariseerd welke bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het plangebied relevant kunnen zijn voor de ontwikkelingen binnen dit plangebied. Uit deze inventarisatie blijkt dat de volgende, potentieel relevante, bedrijven aanwezig zijn:

1. Ringdijk 12

Op dit adres is een rundveehouderij gevestigd met metaalbewerking als nevenactiviteit. Het bedrijf valt, gezien haar omvang, onder het Activiteitenbesluit milieubeheer (per 1 januari 2013 is het Besluit Landbouw opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer). Voor dit bedrijf geldt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij een minimale vaste afstand van 100 meter ten opzichte van (geur)gevoelige functies in het plangebied. Deze afstand dient te worden berekend vanaf de grens van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf. Op basis van het stedenbouwkundige plan wordt geconstateerd dat de werkelijke afstand tot de dichtstbijzijnde (nieuwe) woning ongeveer 130 meter bedraagt. Deze afstand is voldoende groot.

2. Ringdijk 14

Op deze locatie is eveneens een rundveehouderij gevestigd. Het bedrijf valt, gezien haar omvang eveneens onder het Besluit Landbouw milieubeheer. Voor dit bedrijf dient, ten opzichte van de (geur)gevoelige functies in het plangebied en gerekend vanaf de grens van het bouwvlak, een minimale afstand van 100 meter in acht te worden genomen. De werkelijke afstand, gerekend vanaf het dierenverblijf (achter de boerderij, naast het zomerhuis) tot het plangebied bedraagt 75 meter. Dit betekent dat in de planvorming rekening dient te worden gehouden met een minimale afstand van 100 meter. Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt geconstateerd dat de werkelijke afstand, gerekend vanaf het agrarisch bouwvlak tot aan het plangebied ongeveer 50 meter is. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 100 meter. Van deze richtafstand kan afgeweken worden omdat de gemeente op 12 december 2013 een geurverordening heeft vastgesteld.

De Wet geurhinder en veehouderij biedt de mogelijkheid om lokaal agrarisch geurhinderbeleid vast te stellen. Gemeente Nieuwkoop heeft besloten om hier gebruik van te maken. Hiermee kan maatwerk worden geboden, waarmee een balans kan worden gezocht tussen agrarische ontwikkeling en ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Met het agrarisch geurhinder beleid

wordt aansluiting gezocht bij de ontwikkelingen die in de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 zijn uitgestippeld.

Gemeente Nieuwkoop zal in de komende jaren een aantal woningbouwplannen realiseren rond de bestaande dorpskernen. Er wordt hierbij gestreefd naar een goede balans tussen wonen en agrarische bedrijvigheid. Aan de randen van de kleine kernen vraagt de ontwikkeling van de woningbouwplannen in relatie tot de veehouderij aandacht.

Deze geurgebiedsvisie ondersteunt de structuurvisie bij de realisatie van vitale woonkernen, de ontwikkeling van recreatieve functies in het buitengebied en de versterking van de weidegebonden agrarische sector. In verband met deze keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling wordt onder andere een afwijking van het landelijk normenkader in een gemeentelijke geurverordening voor de woningbouw in Ter Aar West mogelijk gemaakt. Hiermee is de afstand tot de bebouwde kom gehalveerd tot 50 meter en is in voorliggend plan voldaan aan deze richtafstand.

3. Ringdijk 20.

Op dit adres is eveneens een veehouderij gevestigd. Dit bedrijf valt gezien haar omvang eveneens onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ook voor dit bedrijf geldt een minimale afstand van 100 meter voor de veehouderijactiviteiten. De werkelijke afstand bedraagt meer dan 195 meter. Deze afstand is voldoende groot.

4. Ringdijk, achter nummer 65.

De eigenaar van het bedrijf aan de Ringdijk 20, teelt op een perceel, achter Ringdijk 65, Ilex (bessenstruik). Dit perceel vormt een onderdeel van het bedrijf aan de Ringdijk 20. Op dit perceel is hierdoor ook de Wet milieubeheer en daarmee de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing. Voor de milieueffecten buiten dit perceel is alleen het spuiten en gebruik van bestrijdingsmiddelen van belang. Op grond van het activiteitenbesluit dient het spuiten op een zodanige wijze plaats te vinden dat het niet mogelijk is dat er bestrijdingsmiddel kan terecht komen in de nabij gelegen sloot en op de oever van deze sloot. De sloot is gelegen tussen het perceel en de nieuwbouw. Dit betekent impliciet dat er - bij strikte handhaving van de voorschriften uit het Activiteitenbesluit - geen bestrijdingsmiddelen terecht kunnen komen ter plaatse van de nieuwbouw. Dit betekent dat de spuitzone, in principe, niet groter hoeft te zijn dan de breedte van de sloot tussen het teeltgebied en de nieuwbouw. Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat deze huidige sloot blijft gehandhaafd. Langs de sloot (zijde van de nieuwbouw) zal een 3 meter brede strook met beplanting worden aangelegd. Tussen de beplanting en de nieuwbouw zal als extra buffer een tweede 6 meter brede sloot worden gerealiseerd. Hiermee wordt op voldoende wijze voorkomen dat eventuele bestrijdingsmiddelen, ten gevolge van de activiteiten op het terrein achter Ringdijk 65, in de tuinen van de nieuwbouw kunnen komen.

Conclusie

In het plan wordt rekening gehouden met de omliggende bedrijven en de richtafstanden van de VNG worden gerespecteerd. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de agrarische gronden tot woningbouwlocatie.

5.2 Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

In opdracht van de gemeente Nieuwkoop heeft AT MilieuAdvies B.V. in februari 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de percelen behorende bij het plangebied. De conclu-

sies uit dit rapport zijn hieronder integraal opgenomen. Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd.

De onderzoekslocatie is gelegen ten oosten van de Ringdijk in het buitengebied grenzend aan de westzijde van de woonkern Ter Aar. De te onderzoeken locatie, met een oppervlakte van circa 4.30 hectare (43.126 m²), heeft momenteel een agrarische bestemming. De locatie is grotendeels in gebruik als weiland en voor een kleiner deel als park en sportveld. Voor de toegang tot de locatie zijn twee bruggen en vier dammen aanwezig. Het bebouwde erfperceel aan Ringdijk 63 behoort niet tot onderhavige onderzoekslocatie.

Het onderzoek is verricht conform de onderzoekstrategie voor een "grootschalig onverdachte locatie" (ONV-GR), zoals omschreven in de NEN 5740:2009. In aanvulling op de onderzoeksopzet zijn ter plaatse van het weiland achter Ringdijk 63 extra bovengrondanalyses op bestrijdingsmiddelen uitgevoerd in verband met de voormalige aanwezigheid van een glastuinbouwbedrijf aldaar. Verder is extra aandacht uitgegaan naar (voormalige) brughoofden, (voormalige) dammen, een voormalig pad en twee gedempte sloten.

Er zijn enkele overschrijdingen aangetroffen voor lood en koper. Hiervoor is nader onderzoek verricht om de verontreiniging af te perken.

Conclusie

De hoeveelheid (matig tot) sterk met lood verontreinigde bovengrond ter plaatse van boringen 02, 03 en 101 in het park is op basis van de onderzoeksresultaten ingeschat op enkele kuubs. De omvang van de sterke koperverontreiniging in de bovengrond ter plaatse van boringen 32 en 33 in het centraal gelegen weiland is eveneens geraamd op enkele kuubs. Het betreffen spotverontreinigingen. Door de beperkte omvang van de (matig tot) sterke loodverontreiniging in het park en de beperkte omvang van de sterke koperverontreiniging in het centraal gelegen weiland is conform de Wet bodembescherming geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waardoor geen saneringsplicht geldt.

Verder is in de puinhoudende bovengrond tot circa 0,5 m –mv ter plaatse van de voormalige dam (boring 40) een matig verhoogd loodgehalte aangetoond. In dit separaat geanalyseerde grondmonster wordt de interventiewaarde echter niet overschreden. Gezien de geringe oppervlakte van de voormalige dam is het niet aannemelijk dat hier sprake zal zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op het overige deel van de locatie zijn in grond en grondwater geen of licht verhoogde gehalten aangetoond voor de onderzochte stoffen. De licht verhoogde gehalten in grond en grondwater geven geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en de mogelijke herinrichting van de locatie ten behoeve van woningbouw.

5.3 Ecologie

In opdracht van gemeente Nieuwkoop heeft Mees Ruimte & Milieu in januari 2013 een oriënterend ecologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie van een voorgenomen woningbouwplan ter hoogte van Ringdijk 63 te Ter Aar. In het kader van de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbwet) is het noodzakelijk dat wordt onderzocht of sprake is van negatieve effecten op de beschermde natuurwaarden.

Aanleiding

De gemeente is voornemens om in het plangebied maximaal 80 woningen met bijbehorende schuren/garageboxen te bouwen en een ontsluitingsweg aan te leggen.

Het voorgenomen initiatief kan leiden tot effecten op de aanwezige ecologische waarden ter plaatse van het plangebied.

Doel

Bij ruimtelijke ingrepen moet volgens de Flora- en faunawet rekening worden gehouden met beschermde planten- en diersoorten. De initiatiefnemer heeft een onderzoeksplicht en dient derhalve te beschikken over actuele flora- en faunagegevens. Het onderzoek heeft als doel de actuele flora- en faunagegevens van het betreffende plangebied inzichtelijk te maken, door:

- het vaststellen of beschermde planten- en diersoorten voorkomen;
- het vaststellen van effecten van het voorgenomen initiatief op eventueel aanwezige beschermde soorten en hun leefgebieden;
- het vaststellen of voor de ruimtelijke ingreep een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is;
- het inschatten van effecten van het voorgenomen initiatief op beschermde natuurgebieden.

Conclusie

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, een Staatsnatuurfmonument, Beschermd natuurmonument of Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap het Groene Hart. Negatieve effecten op deze beschermde gebieden zijn niet te verwachten.

Soortbescherming

Algemeen

De werkzaamheden van het initiatief kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor werkzaamheden in het kader van 'ruimtelijk ontwikkeling' is geen ontheffing nodig voor de soorten uit tabel 1, waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.

De voorgenomen werkzaamheden in het plangebied zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling en voor de algemeen voorkomende soorten is geen ontheffing nodig.

Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht uit de Flora- en faunawet gelden. Dit betekent dat bij de werkzaamheden, indien mogelijk, zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijk verstoring of aantasting van deze soorten.

Vogels

Voor het verstoren van broedende vogels en hun nesten wordt in de regel geen ontheffing verleend omdat er een alternatief voorhanden is, waardoor deze vorm van verstoring wordt vermeden, namelijk het starten van verstorende werkzaamheden buiten de broedperiode. Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 15 maart en 15 juli. Moerasvogels en andere watervogels broeden meestal tussen 1 april en 15 augustus.

Indien de werkzaamheden in het broedseizoen zijn gepland die verstorend kunnen zijn voor broedvogels, zijn aanvullende voorzorgsmaatregelen nodig.

Vleermuizen

Door de voorgenomen ontwikkeling vermindert de geschiktheid van het plangebied als foerageergebied. In de omgeving is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Hierdoor zal de voorgenomen ontwikkeling geen significant negatieve effect hebben op vleermuizen. Een ontheffing voor vleermuizen in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

Vissen

Indien demping of herprofilering van de watergangen plaatsvindt, dient ten behoeve van het vaststellen van eventueel aanwezige beschermde vissoorten zoals modderkruiper en bittervoorn een aanvullende visinventarisatie plaats te vinden. Aangezien dit het geval is, zal een aanvullende visinventarisatie plaats dienen te vinden. Indien deze vissoorten aanwezig blijken

te zijn, dient volgens een in de gedragscode Flora- en faunawet van gemeente Nieuwkoop opgenomen stappenplan te worden gewerkt. Voor de bittervoorn dient bovendien ontheffing te worden aangevraagd.

Aanvullend onderzoek

Tauw heeft in juni 2013 een aanvullend onderzoek gedaan naar het voorkomen van vissen en rugstreeppadden binnen het plangebied. Diverse algemene vissoorten zoals de zeelt, de ruisvoorn en de snoek zijn aangetroffen. Tevens is een aantal van de volgens de Flora- en faunawet beschermde vissoort de kleine modderkruiper aangetroffen.

Vissen

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is nader onderzoek uitgevoerd naar de kleine modderkruiper. Hierbij zijn zes kleine modderkruipers in het plangebied aangetroffen. Voor tabel 2 soorten zoals de kleine modderkruiper is het mogelijk om aantoonbaar volgens een goedgekeurde gedragscode te werken. Een ontheffingsaanvraag is dan niet nodig.

Rugstreeppad

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is nader onderzoek naar de rugstreeppad uitgevoerd. Tijdens twee veldbezoeken zijn rugstreeppadden aangetroffen. De rugstreeppad is een tabel 3 soort. Het is noodzakelijk om ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen een ontheffing aan te vragen. Er dient een mitigatieplan te worden opgesteld met maatregelen om negatieve effecten te voorkomen en de gunstige staat van instandhouding van de soort te waarborgen. Een dergelijk plan dient als basis voor de ontheffingsaanvraag. Het verdient aanbeveling om de maatregelen voor de kleine modderkruiper integraal in het plan en de ontheffingsaanvraag voor de rugstreeppad te verwerken. Dit kan de (eventueel te combineren) maatregelen en de planning ten goede komen.

Een ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet is aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

Er zijn in 2013 amfibieënschermen geplaatst rondom het plangebied. Vervolgens zijn de binnen het plangebied aanwezige exemplaren van de rugstreeppad afgevangen en verplaatst naar alternatief habitat in de omgeving van het plangebied. Door de aanwezigheid van het raster kunnen de exemplaren niet terugkeren, waardoor het gebied zijn functie voor de soort heeft verloren. Aangezien de werkzaamheden reeds zijn uitgevoerd, geeft de RVO geen ontheffing met terugwerkende kracht. Echter, de RVO geeft aan dat er zorgvuldig is gehandeld en zij ziet geen redenen om aanvullende maatregelen te treffen. Hiermee is voldaan aan de eisen van de Flora en faunawet die omschrijven dat de lokale staat van instandhouding niet is aangetast en ook is voorkomen dat rugstreeppadden bij de werkzaamheden fysiek zijn geschaad. De werkzaamheden zijn zo uitgevoerd dat verdere vervolgstappen of aanvullende maatregelen niet nodig worden geacht door de RVO.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

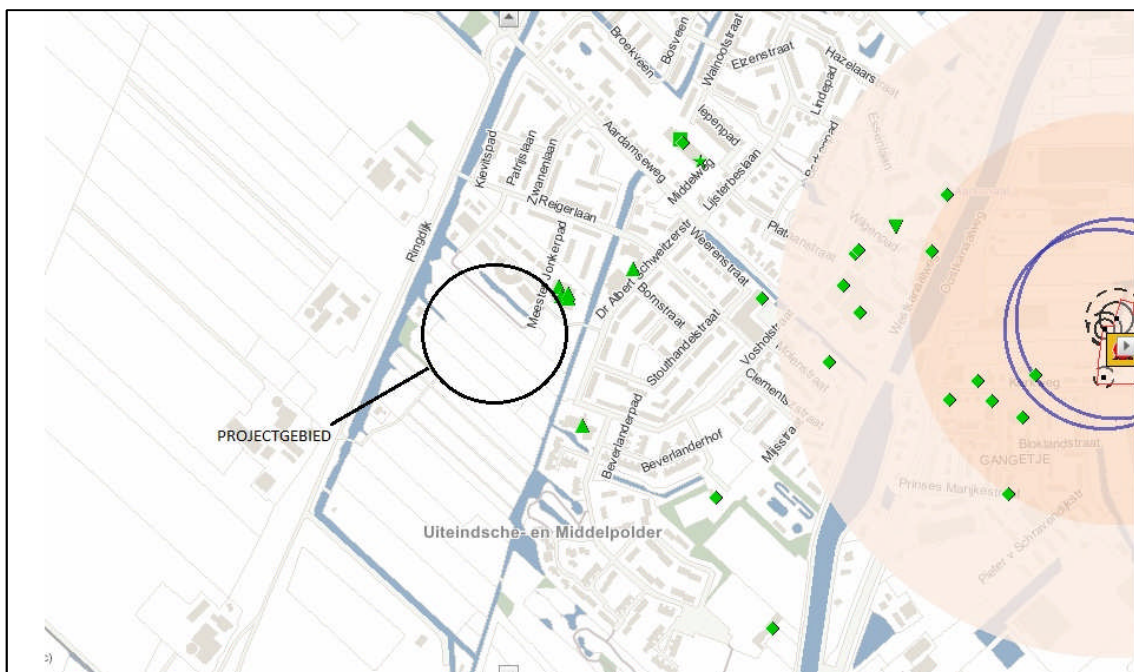
Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR):** Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR):** Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde orientatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een professionele risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

figuur 11: uitsnede professionele risicokaart (www.risicokaart.nl geraadpleegd op 24 januari 2013)



Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Bovenstaande figuur laat zien dat de enige risicobron in de omgeving een Ipg vulpunt is. Het plangebied ligt op ruim 850 meter van het vulpunt zelf en op ruim 350 meter afstand van de grens van het invloedsgebied. Kortom, het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

5.5 Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is vooral het aspect wegverkeer van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving daarvan geen geluidscontouren van spoorwegen en/of van gezoneerde industrieterreinen.

Op grond van de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone aan weerszijden, tenzij:

- de weg is gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- de maximumsnelheid van de weg 30 km/uur bedraagt.

De breedte van de zone is afhankelijk van de inrichting van die weg (artikel 74 Wgh). Indien een geluidgevoelige bestemming wordt gerealiseerd binnen de zone, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

BK Geluid & Trillingen heeft op 28 februari 2013 een geluidsonderzoek uitgevoerd voor dit bestemmingsplan. De resultaten uit dit onderzoek zijn hieronder integraal weergegeven.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een inrichting zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Dit aspect wordt daarom niet nader beschouwd.

Railverkeer

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een spoorlijn. Dit aspect wordt daarom niet nader beschouwd.

Luchtverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zogenaamde 20Ke-zone van de Luchthaven Schiphol. Daarnaast ligt het bouwplan niet binnen de zone voor bouwbeperkingen op grond van het Luchthavenindielingsbesluit. Dit aspect wordt daarom niet nader beschouwd.

Verkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone aan weerszijden tenzij:

- de weg is gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- de maximumsnelheid van de weg 30 km/uur bedraagt.

De breedte van de zone is afhankelijk van de inrichting van die weg (artikel 74 Wgh). Indien een geluidgevoelige bestemming wordt gerealiseerd binnen de zone dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

De Ringdijk te Ter Aar heeft een zone van 250 meter. Het bouwplan is gelegen binnen de zone van deze weg. De Aardamseweg heeft een zone van 200 meter. Het bouwplan is niet gelegen binnen de zone van deze weg. Voor een goede ruimtelijke ordening is deze weg wel meegenomen in de beschouwing. Overige wegen rond het bouwplan hebben geen zone omdat het 30 km-wegen betreft. Ook deze wegen zijn voor een goede ruimtelijke ordening meegenomen in het onderzoek.

Rekenresultaten

In het Geomilieu rekenmodel zijn immissiepunten ingevoerd ter plaatse van het nieuwbouwplan. Ter plaatse van deze immissiepunten is de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer over de wegen berekend op verschillende relevante hoogtes boven het maaiveld.

In onderstaande tabel 3 zijn de berekende geluidniveaus in de dag-, avond- en nachtperiode opgenomen zonder aftrek op grond van artikel 110g Wgh en is de L_{den} opgenomen inclusief deze aftrek. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de correctie voor stille banden niet van toepassing is en daarom niet is toegepast.

tabel 3: hoogste geluidbelastingen op het bouwplan.

Weg	Hoogte (m)	Dag	Avond	Nacht	L_{den}	L_{den} inclusief aftrek
Ringdijk	7,5	42	38	32	42	37
Aardamseweg	7,5	36	31	26	36	31
Omliggende 30 km wegen	7,5	34	30	24	35	-

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Ringdijk bedraagt ten hoogste 37 dB L_{den} (inclusief aftrek). De geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} . De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Aardamseweg bedraagt ten hoogste 31 dB L_{den} (inclusief aftrek). De geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} . De berekende geluidbelasting ten gevolge van de omliggende 30 km-wegen bedraagt ten hoogste 35 dB L_{den} (geen aftrek). Uit een indicatieve toets blijkt dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} . De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer bedraagt ten hoogste 43 dB L_{den} (excl. aftrek).

Conclusie

De berekende geluidbelasting voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder. Nieuwbouw op de locatie is mogelijk zonder extra procedures of onderzoek in het kader van geluid.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden dat is beschreven in de Wet luchtkwaliteit. Een belangrijk verschil met het oude besluit Luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving. Sinds het vaststellen van het zogenoemde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) begin 2009 is de NIBM-regeling versoepeld van maximaal 1% naar maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van fijnstof en NO₂. Dit betekent dat een project drie keer zo veel fijnstof of NO₂ mag voortbrengen om nog binnen de NIBM-grens te blijven.

Relatie met het plan

Er worden minder dan 1500 woningen gerealiseerd. Hierdoor draagt het plan "niet in betekende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient ook afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om woningen op deze locatie te realiseren. Voor deze afweging kan getoetst worden aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010. De ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010 luidt: op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen in 2010 beduidend lager dan de toegestane grenswaarden. In de praktijk is de term beduidend lager dan de grenswaarden gesteld op 36-38 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Aan deze eis kan op deze locatie worden voldaan.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieuhinder, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010.

5.7 Water

5.7.1 Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen, is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak onder andere inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen. Ook bestaat er de mogelijkheid om het water af te voeren via de bestaande watergangen.

5.7.2 Beleidskader

Om inzicht te geven in de ambities van diverse overheidslagen op het gebied van waterbeheer zijn enkele relevante beleidskaders beknopt beschreven. Deze beleidskaders bevatten op hoofdlijnen de uitgangspunten voor het ontwerpen van een duurzaam watersysteem.

Europees beleid

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) beoogt de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater te verbeteren. Deze richtlijn verplicht alle Europese lidstaten om uiterlijk in 2027 aan strengere normen met betrekking tot de waterkwaliteit te voldoen. Elk land mag zelf weten hoe het voor kwalitatief hoogstaand water zorgt en wat het exacte einddoel is. De KRW schrijft wel voor hoeveel er van bepaalde chemische stoffen (bijvoorbeeld lood, cadmium en kwik) in het water mag zitten en hoeveel zuurstof er in het water moet zitten. Samen met natuurorganisaties, terreinbeheerders en andere betrokkenen (bijvoorbeeld boerenbedrijven in het gebied) heeft hoogheemraadschap van Rijnland doelen opgesteld en maatregelen bedacht om die doelen te bereiken. De uitdaging is om op een duurzame, milieuvriendelijke en energiezuinige manier de kwaliteit van het water zo hoog mogelijk te maken en te houden.

Nationaal beleid

Vierde Nota Waterhuishouding

Het landelijk waterbeleid is in 1998 vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding. De hoofddoelstelling van de nota is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtig watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

Bij de lange termijn strategie voor waterbeheer staan twee denklijnen centraal. In de eerste plaats zal worden uitgegaan van het zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze omgaan met water en watersystemen. Als tweede wordt vanuit het waterbeleid de watersysteem- en stroomge-

biedbenadering (zowel nationaal als internationaal) benadrukt. De samenhang binnen het waterbeheer en tussen waterbeleid, milieubeleid en ruimtelijke ordening wordt in deze gebiedsgerichte benadering bewerkstelligd.

Waterbeheer 21e eeuw

In 2001 is het rapport Waterbeheer 21e eeuw (WB21) verschenen. Aanleiding voor dit rapport was de wateroverlast eind jaren negentig en de voorspelde klimaatontwikkeling met heviger buien. In het rapport wordt het belang van vasthouden en bergen van water benadrukt. Hiermee zal de veiligheid van Nederland in de toekomst op peil moeten worden gehouden. Vergroten van de afvoercapaciteit is pas aan de orde wanneer de mogelijkheden voor het vasthouden en bergen van water zijn benut.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In 2003 sloten Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Dit akkoord is te beschouwen als het bestuurlijke antwoord op het rapport WB21. In het akkoord zijn maatregelen afgesproken met als doel het watersysteem in 2015 'op orde' te hebben. In het bestuursakkoord zijn taakstellende afspraken opgenomen over veiligheid en wateroverlast. In 2008 is het NBW aangepast op basis van nieuwe inzichten in het NBW-actueel. In 2011 is het NBW-actueel geëvalueerd. De lessen die daaruit geleerd kunnen worden zijn opgenomen in het nieuwe Bestuursakkoord Water (2011) In de nieuwe afspraken staat onder meer hoe de betrokken partijen moeten omgaan met:

- nieuwe klimaatscenario's;
- de stedelijke wateropgave;
- water in relatie tot ruimtelijke ordening.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 2010 - 2015

Voor de planperiode 2010-2015 heeft hoogheemraadschap van Rijnland een Waterbeheerplan (WBP) opgesteld. In dit plan geeft het hoogheemraadschap aan wat zijn ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen het accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als hoogheemraadschap van Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt.

Kwantiteit

Binnen het plangebied neemt het verhard oppervlak toe. De verharding als gevolg van nieuwe bebouwing omvat ca. 5.636 m². Daarnaast neemt het verhard oppervlak toe als gevolg van nieuwe weginfrastructuur. Er worden wegen, fiets- en voetpaden, opritten en parkeervakken gecreëerd die in totaal ca. 6.114 m² omvat. De totale toename van het verhard oppervlak bedraagt circa 11.750 m². Uitgaande van het uitgangspunt van het waterschap dient er 15% compenserend water gerealiseerd te worden (1.763 m²). Het bestaande oppervlaktewater in het plangebied wordt uitgebreid van ca. 4.107m² naar 6.746 m² (toename: 2.639 m²) door middel van het verruimen van de bestaande waterlopen en het graven van nieuw water. Hiermee wordt ruim voldoende compenserend water gerealiseerd.

tabel 4: totalen verharding en compensatie

<u>Huidige situatie</u>	oppervlakte	% verdeling
oppervlakte plangebied (o.b.v. plangrens)	35.545	
oppervlaktewater	4.107	12%
onverhard grasland	31.438	88%
	35.545	
<u>Stedenbouwkundig kader</u>		
verharding openbare ruimte:		
rijbaan	2.999	8%
fietspad/calamiteiten/bestemmingsverkeer	220	1%
parkeervakken	1.300	4%
toegang tot opritten	245	6%
voetpad/trottoir	1.350	4%
totaal:	6.114	17%
verharding privé-terrein		
dakvlakken hoofdgebouwen	4.783	13%
dakvlakken bergingen	488	1%
dakvlakken garages	365	1%
tuinen		
totaal:	5.636	16%
openbaar groen:	5.671	16%
water:		
bestaand	4.107	12%
nieuw	2.639	7%
totaal:	6.746	19%
compensatie toename verharding		
toename verharding	11.750	
nieuw water	2.639	
percentage	22,5%	

De oevers van de watergangen die grenzen aan openbaar gebied worden natuurlijk ingericht en de circulatie wordt bevorderd om het water op een natuurlijke wijze te verversen. Binnen de wijk wordt het regenwater gescheiden van het huishoudelijk afvalwater opgevangen en afgevoerd naar het lokale watersysteem.

Profielen nieuwe watergangen

De nieuw te graven watergangen worden aangelegd met een profiel van circa 6 tot 7,5 meter breed en een talud van 1:3 conform de Keur.

Kwaliteit

Voor het project zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, koper en lood. Dit komt ten goede aan de waterkwaliteit. Het huidige rioolstelsel is gemengd, waarbij bij hevige neerslag overstortsituaties vanuit het riool op het oppervlaktewater plaatsvinden. De planlocatie wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Hemelwater afkomstig van schone oppervlakken wordt direct op het oppervlaktewater geloosd. Afvalwater gaat via een separate leiding naar het rioolgemaal. Deze wijze van rioleren komt ten goede aan de capaciteit van de rioolwaterzuivering en de waterkwaliteit. Door het afkoppelen van regenwater van de riolering vermindert het aantal overstortsituaties vanuit het riool op het oppervlaktewater. Door het afvoeren van regenwater naar oppervlaktewater wordt de aanvoer van vers regenwater vergroot (met name in de winter).

Tijdens de uitvoering wordt de doorstroming van oppervlaktewater gegarandeerd. In de uitwerking van de planning richting uitvoering van de werkzaamheden wordt hier rekening mee gehouden.

Kering

In het ontwerp wordt rekening gehouden met de waterkering (Ringdijk). Aan de zuidzijde wordt een bruggetje gerealiseerd voor de ontsluiting van de nieuwe woonkavel. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van de kering. De kering zelf wordt middels een dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering opgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 12 april 2013 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland een préadvies uitgebracht in het kader van de watertoets. Rijnland geeft twee adviezen:

1. Bij de toevoeging van meer dan 1 hectare aan verharding zal maatwerk plaats moeten vinden voor de compensatie. Rijnland verzoekt dan ook bij de uitwerking van de definitieve plannen contact op te nemen in verband met bestaande en toekomstige maaiveldhoogten.
2. Ook voor wat betreft de uitwerking van de brug over de Ringsloot als ontsluiting voor de nieuwe woonlocatie verzoekt Rijnland contact op te nemen, gezien het feit dat dit een hoofdwatrgang is en er door de jaren al reeds vele bruggen over de Ringsloot en dus verharding is aangebracht.

Voor het overige geeft Rijnland aan in te stemmen met de inhoud van de concept waterparagraaf.

De adviezen zullen worden overgenomen en Rijnland zal nauw betrokken blijven bij de verdere ontwikkeling van voorliggend plan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het woningbouwplan op voorliggende locatie. Wel heeft Rijnland duidelijke aandachtspunten benoemd die bij de verdere uitwerking van het plan betrokken zullen worden.

5.8 Waterbodem

In opdracht van gemeente Nieuwkoop heeft BK Bodem op 16 april 2013 een waterbodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de NEN5720 is het onderzoeksgebied ingedeeld in drie monstervakken. Binnen ieder monstervak zijn op tien locaties deelmonsters genomen van de bovenste halve meter van de waterbodem.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de onderzoekshypothese “onverdacht op het voorkomen van verontreinigingen boven interventiewaarde” juist is gebleken. De sliblaag tot 0,5 m –wb ter plaatse van alle monstervakken wordt op basis van de toetsing “toepassen in zoet oppervlaktewater” ingedeeld in klasse A. de klassebepalende parameters zijn cadmium, anorganisch kwik, koper, nikkel, lood, zink en molybdeen.

Uit het toetsresultaat “verspreiden op aangrenzend perceel” blijkt dat de onderzochte sliblaag verspreidbaar is op het aangrenzend perceel.

Tijdens de veldwerkzaamheden is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in de waterbodem. Wel is aan de zuidkant van de meest zuidelijk gelegen sloot over de gehele lengte een asbestverdachte beschoeiing waargenomen. Deze beschoeiing is, op enkele breuken na, nog volledig intact. Er wordt geadviseerd een verkennend asbest-in-waterbodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van de aangetroffen beschoeiing voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden.

Conclusie

Het aspect waterbodem vormt geen belemmering voor het realiseren van de nieuwe woningen. Wel zal voorafgaand aan de werkzaamheden in verband met de aangetroffen beschoeiing een asbestonderzoek uitgevoerd worden.

5.9 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

De aanleg van woningen valt onder de categorie D11.2 stadsontwikkelingsproject. De drempel die gegeven wordt is 2000 woningen of meer. Het bouwen van één woning valt ruim onder deze drempel en is derhalve niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

tabel 5: drempel categorie D11.2 stadsontwikkelingsproject

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
--------	---	--	---	---

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten
2. Plaats van de projecten
3. Kenmerken van het potentiële effect

1. Kenmerken van de projecten

In het voorliggende plan worden maximaal 80 woningen gerealiseerd. Er zullen hier voornamelijk rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd worden. Op een gemiddelde werkdag zijn ongeveer 616 verkeersbewegingen te verwachten. In de directe omgeving worden geen overige ruimtelijke projecten ontwikkeld waardoor er geen sprake is van cumulatie van effecten.

2. Plaats van de projecten

De projectlocatie ligt aan de westkant van de woonkern Ter Aar en wordt aan de noord- en oostkant begrensd door de bestaande woningbouw van de Aalscholverlaan en de dr. Albert Schweitzerstraat. Aan de zuidkant liggen agrarische gronden en aan de westkant de ringdijk met daarachter tevens agrarische gronden. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied betreft de Nieuwkoopse plassen en de Haeck op circa 5,4 km afstand. Door de ligging van het plangebied, de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van het tussenliggende gebied zijn negatieve effecten als gevolg van de toekomstige bestemming en de (tijdelijke) bouwwerkzaamheden op dit gebied of andere Natura 2000-gebieden en hun instandhoudingsdoelen niet aan de orde. Het plangebied ligt op ruime afstand van de Ecologische Hoofdstructuur (1,1 kilometer) waardoor geen negatieve effecten te verwachten zijn.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Door de (beperkte) verkeersaantrekkende werking zijn er geen effecten te verwachten met betrekking tot lucht en geluid. Het gebied ligt op voldoende afstand van beschermde gebieden en natuur. Dit in combinatie met de te realiseren functie van woningen zorgt ervoor dat geen negatieve effecten te verwachten zijn op omliggende natuurgebieden.

Conclusie

Het project brengt geen significant negatieve effecten met zich mee waardoor er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden.

6 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wamz is een wijzigingswet die geleid heeft tot wijzigingen in onder andere de Monumentenwet 1988 (Mw'88). Onder artikel 38a, lid 1, van de Mw'88 is opgenomen dat de gemeenteraad bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Sinds 1 januari 2012 is het verplicht in bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden (art. 3.2.6, sub b, Bro). Hiertoe moet in de toelichting van het bestemmingsplan een afweging worden opgenomen over het voorkomen van cultuurhistorische waarden in het gebied en de wijze waarop deze cultuurhistorische waarden - indien noodzakelijk - in het bestemmingsplan worden geborgd.

Onderzoek

In opdracht van Mees Ruimte & Milieu heeft IDDS Archeologie een archeologische quickscan uitgevoerd voor een plangebied aan de Ringdijk in Ter Aar, gemeente Nieuwkoop. Aanleiding voor dit onderzoek is de geplande nieuwbouw. Hierbij is de kans aanwezig dat eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord dan wel vernietigd zullen worden. Verstoringen door eventuele werkzaamheden ten gevolge van heiwerkzaamheden zijn niet binnen deze quickscan beschouwd.

Een quickscan is een beperkt bureauonderzoek en heeft tot doel om in een vroeg stadium van de planvorming een inschatting te geven of, in hoeverre en op welke manier archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn alvorens graafwerkzaamheden plaats gaan vinden in het kader van de planvorming. Deze quickscan kan niet beschouwd worden als een onderdeel van een inventariserend archeologisch onderzoek.

Het plangebied ligt in een zone die in 2002 reeds is onderzocht aan de hand van een Inventariserend Veldonderzoek, verkennende en karterende fase. Dit onderzoek is uitgevoerd door de SOB, waarbij 47 verkennende boringen en 20 aanvullende boringen zijn gezet. Hiervan vallen er 36 binnen het plangebied.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat rondom boringen 38 en 42, ten noorden van het huidige plangebied, resten houtskool aanwezig zijn. Dit zijn archeologische indicatoren die wijzen op een mogelijke vindplaats. Binnen het huidige plangebied zijn echter geen archeologische resten aangetroffen, waardoor voor het gebied een lage verwachting geldt. Er is geen vervolgonderzoek aanbevolen voor het plangebied.

figuur 14: Het onderzoek uit 2002 (rood omlijnd) met de destijds gezette boringen. Het huidige plangebied is aangegeven met een zwart kader (bron: van Wilgen 2002).



Conclusies

Op basis van de uitgevoerde quickscan kan geconcludeerd worden dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden binnen de grenzen van het plangebied klein is. Deze verwachting is opgesteld aan de hand van het booronderzoek uit 2002.

Aanbevelingen

Voor het plangebied geldt een lage verwachting. Op basis van de quickscan wordt aanbevolen om geen archeologisch onderzoek uit te laten voeren in het plangebied.

7 Juridische paragraaf

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. In voorliggend plan is gekozen voor een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan met directe bouwtitel. Dit heeft geresulteerd in een globaal bestemmingsplan waarbij zo veel mogelijk flexibiliteit ingebouwd is om de woningen te realiseren. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw- en gebruiksmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

7.2 Systematiek

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2012. De planregels van het bestemmingsplan 'Ter Aar West' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

7.2.1 Inleidende regels

Begripsbepalingen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

7.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een dergelijke omgevingsvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bestemmingen

Allereerst komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;

- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

Bestemmingsomschrijving: De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende bestemming. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels: In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen (eventueel gesplitst in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen: Nadere eisen zijn gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels: Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze worden niet opgenomen voor afwijkingen van de bouwregels waarvan de verwachting is dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop te voorzien. Voor elke afwijking van de bouwregels wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meer bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels: In dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Hier worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels: Het afwijken van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat uitsluitend een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregel kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Met andere woorden: afwijkingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Echte bestemmingswijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: In het bestemmingsplan wordt bepaald dat het verboden is in of op de gronden bepaalde zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning) voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Hiermee wordt voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving van die bestemming.

7.2.3 Algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meer bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben. Het betreft: de anti-dubbelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In deze regels zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Daarnaast wordt in deze bepaling de mogelijkheid gecreëerd om ten behoeve van het realiseren van ontsluitingen en parkeren de bestemmingen 'Groen' en 'Water' te wijzigen in 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Hiermee wordt voldoende flexibiliteit geboden om ten aanzien van de uitwerking van het plan de mogelijkheid te hebben om de ontsluitingen op een andere plek te realiseren dan nu aangegeven. Dit hangt voor een groot deel samen met enerzijds de mogelijke verplaatsing van de basisschool De Fonteijn en anderzijds het Verkeersveiligheidsplan en de mogelijke uitkomsten hiervan. Ook wordt de mogelijkheid opgenomen om deze aanduiding te verwijderen, als de gekozen ontsluiting reeds gerealiseerd is en het niet in de lijn der verwachting ligt dat nog gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Er zijn drie wijzigingsgebieden:

Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1 betreft de mogelijke ontsluiting ter hoogte van Dr. Albert Schweitzerlaan en de basisschool De Fonteijn.

Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2 betreft de groenstrook in het plangebied die omgezet kan worden naar parkeergelegenheid.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn algemeen van aard en gelden voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in dit laatste hoofdstuk.

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

7.3 Beschrijving per bestemming

7.3.1 Artikel 3 Groen

Ter bescherming en behoud van het openbaar groen wordt het aanwezige groen bestemd als 'Groen'. Binnen de bestemming is het mogelijk om zaken als speelplaatsen, voet- en fietspaden, perceelontsluitingen en waterlopen te realiseren.

Binnen de bestemming mag er niet worden gebouwd behoudens voorzieningen voor algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3.2 Artikel 4 Verkeer

Binnen de bestemming Verkeer wordt de ontsluiting geregeld en het parkeren op openbaar terrein. Ook voet- en fietspaden kunnen binnen deze bestemming worden gerealiseerd, wat tevens geldt voor plantsoenen en groen.

7.3.3 Artikel 5 Water

Het in het plangebied aanwezige water wordt als zodanig bestemd en is bedoeld voor water, bruggen, recreatief medegebruik, groenvoorzieningen (natuurlijke oevers, rietkragen etc), steigers en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Binnen de bestemming water is het niet toegestaan om te bouwen, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, steigers en overige bouwwerken.

7.3.4 Artikel 6 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegewezen aan de bestaande woning aan de Ringdijk 63. Deze woning wordt conserverend bestemd, met een nok- en goothoogte en bouwvlak om de bestaande woning.

7.3.5 Artikel 7 Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is toegekend aan het deel van het plangebied dat als uitgeefbare grond is aangewezen. Er zijn alleen bestemmingsvlakken aangewezen en geen bouwvlakken. In de regels is opgenomen hoeveel woningen er maximaal gebouwd mogen worden. Alle typen (grondgebonden)woningen zijn binnen deze bestemming toegestaan, van tussenwoningen tot vrijstaande woningen. Wel is een maximum goot- (6 meter) en nokhoogte (10 meter) aangegeven.

Bijgebouwen/aan- en uitbouwen

De maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen is gesteld op 3/3,5 meter en 5,5 meter. Daarnaast is bepaald dat, afhankelijk van de perceelsgrootte, per woning maximaal 60% mag worden bebouwd. Ook is er een beperking gegeven aan de totale inhoud.

Maximum bebouwingspercentage

De omvang van de bebouwing is beperkt door een combinatie van een maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel en een maximale omvang bijgebouwen/aan- en uitbouwen. Een bouwperceel mag nooit voor meer dan 60% worden bebouwd. Het maximum bebouwingspercentage is een absolute grens. Naar keuze kan dit worden ingevuld met een hoofdbouwwerk

en/of bijgebouwen/aan- en uitbouwen. Maar daarbij zijn de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Beroepsmatige activiteit aan huis

De woning mag mede worden gebruikt voor een beroepsmatige activiteit. Om zeker te stellen dat de woonfunctie daardoor niet wordt verdrongen, is voorgeschreven dat daartoe niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte mag worden aangewend tot een maximum van 45 m². Onder voorwaarden is een afwijkingsregel opgenomen om bedrijf aan huis toe te staan.

7.3.6 Artikel 8 Waterstaat – Waterkering

De Ringdijk betreft een regionale waterkering. Deze zal conform het beleid van het hoogheemraadschap en het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering krijgen. Hiermee wordt de functie van de regionale kering juridisch verankerd in het bestemmingsplan.

7.4 Verbeelding

Er is gekozen voor een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan. Uitgangspunten zoals water, groen en de ontsluiting zijn wel strak bestemd. De toekomstige woningen zijn niet ingetekend, maar er is gekozen voor een globale woonbestemming met ruime bouwvlakken, op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de definitie gegeven van een bouwplan. In artikel 6.12 lid 2 van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening wordt vermeld dat "in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, niet noodzakelijk is, en;
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid niet noodzakelijk is".

De gemeente is eigenaar van de gronden die in exploitatie genomen worden. Nu er geen derden betrokken zijn waarop deze kosten (gedeeltelijk) verhaald moeten worden, is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. De exploitatiekosten worden verrekend via de gronduitgifte door de gemeente.

Voor het plan is een grondexploitatie opgesteld. Een eventueel tekort in deze grondexploitatie wordt gedekt uit de beschikbare reserve, waardoor de economische uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate verzekerd is.

Op 21 oktober 2013 ondertekenden de gemeente Nieuwkoop en Thunnissen Bouw een overeenkomst. Met deze overeenkomst is het definitief dat Thunnissen Bouw de nieuwe woonwijk Ter Aar West gaat ontwikkelen. Gezien het feit dat er veel animo is voor de nieuwe woningen van Thunnissen Bouw (130 inschrijvingen) en het feit dat de gemeentelijke kavels reeds in optie zijn, hebben zowel de gemeente als Thunnissen Bouw het vertrouwen dat er voldoende interesse is vanuit de markt.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Reacties uit het vooroverleg

Naar aanleiding van het verzoek om te reageren op het concept-ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zijn zes reacties ontvangen. De reacties zijn terug te vinden in de bijlage. Hieronder volgt een samenvatting.

1. Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap heeft in zijn reactie aangegeven een positief wateradvies te geven. Wel geeft het nog enkele opmerkingen over de verbeelding. Zo verzoekt het de regionale waterkering (Ringdijk) op te nemen middels een dubbelbestemming. Daarnaast verzoekt het de primaire watergang langs de Ringdijk aan te passen conform de legger. Verder geeft het hoogheemraadschap mee dat bij de uitvoering de aan- en afvoer van de primaire watergangen niet negatief beïnvloed mogen worden.

Reactie gemeente:

De Ringdijk krijgt de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering en de primaire watergang langs de Ringdijk wordt aangepast aan de legger. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de aan- en afvoer van de primaire watergangen.

2. Veiligheidsregio Hollands Midden

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het geven van een reactie in het kader van externe veiligheid. Wel geeft de Veiligheidsregio een aantal opmerkingen ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Zo zal het plangebied bereikbaar moeten zijn via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen en moeten de wegen een minimale breedte hebben en een minimale vrije hoogte. De voorwaarden voor de bluswatervoorzieningen worden ook meegegeven.

Reactie gemeente:

Het plangebied krijgt twee volwaardige ontsluitingen waar de brandweer gebruik van kan maken. Daarnaast zal bij de uitvoering en het ontwerp van de openbare ruimte rekening gehouden worden met de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen.

3. Provincie Zuid-Holland

Met het E-formulier is het bestemmingsplan aangeboden aan de provincie. Het doorlopen van dit E-formulier heeft tot de conclusie geleid dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen en dat het plan niet opgestuurd hoeft te worden naar de provincie Zuid-Holland.

Reactie gemeente:

De conclusie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Gemeente Alphen aan den Rijn

De gemeente Alphen aan den Rijn benadrukt het belang om het woningbouwprogramma van voorliggend bestemmingsplan af te stemmen op de kwalitatieve vraag naar dorps wonen in Nieuwkoop en omliggende gemeenten binnen Holland Rijnland.

Reactie gemeente:

Op 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 vastgesteld. De structuurvisie schetst een wenselijke toekomst tot het jaar 2040. Met de structuurvisie is besloten dat de Noordse Buurt getransformeerd wordt tot natuurgebied. Ter bekostiging van deze transformatie worden er in de gemeente 430 woningen meer gebouwd dan voor de eigen woningbehoefte noodzakelijk is. Om deze reden mogen deze woningen buiten de regionale afstemming gehouden worden.

5. N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie heeft het bestemmingsplan getoetst op het aspect externe veiligheid. Zij komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbij gelegen gaslei-

ding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:

De conclusie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Gemeente Uithoorn

De gemeente Uithoorn deelt mede dat zij geen opmerkingen hebben op het voorontwerpbestemmingsplan 'Ter Aar West'.

Reactie gemeente

De conclusie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Het wettelijk vooroverleg heeft geleid tot de volgende twee concrete aanpassingen:

- Opnemen dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering
- Aanpassen primaire watergang aan de legger van het hoogheemraadschap Rijnland

8.2.2 Zienswijzen

Met ingang van donderdag 1 augustus 2013 tot en met woensdag 25 september 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Ter Aar West ter inzage gelegen. Iedereen heeft de gelegenheid gekregen om een reactie te geven op dit bestemmingsplan. In deze periode zijn diverse zienswijzen binnengekomen. In bijlage 3 is de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Ter Aar West opgenomen. In deze nota worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd. De wijzigingen worden ook in de nota benoemd.

Bijlage

1 **Onderzoeken**

Bijlage

1.1 Verkeersonderzoek

Bijlage

1.2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage

1.3 Oriënterend ecologisch onderzoek

Bijlage

**1.4 Aanvullend onderzoek vissen en rug-
streepad**

Bijlage

1.5 Akoestisch onderzoek

Bijlage

1.6 Pr advies Rijnland

Bijlage

1.7 Waterbodemonderzoek

Bijlage

1.8 Quicksan archeologie

Bijlage

2 **B.r.o. 3.1.1 reacties**

Bijlage

3 Zienswijzennota